

LEVANTAMENTO DE DÚVIDA NOS REGISTROS IMOBILIÁRIOS

ARMANDO COSTA MAGALHÃES

(Oficial de Registro de Imóveis da 3.^a Circunscrição)

O decreto n.º 370, de 2 de maio do 1890, o decreto n.º 18.542, de 24 de dezembro de 1928 e o decreto n.º 4.857, de 9 de novembro de 1939, decretos Esses que, desde a proclamação da República, regularam o processo, a execução dos atos no antigo registro geral e de hipotecas, hoje registro de imóveis, não consignaram disposição alguma obrigando o oficial do registro a fornecer recibo da apresentação de título a ser registrado.

Estabeleceram esta obrigação tão só quando da publicidade dos atos já praticados ou não ao determinarem que, para a comprovada demora na expedição de certidão, o oficial dará à parte uma nota de entrega do pedido em cartório. (Arts. 86, do dec. 370, art. 24 do dec. 18.542 e art. 24 do decreto 4.857).

Não houve nesses decretos a repetição de uma omissão mais sim a cautela em evitar qualquer possível conflito de prova, resultante de recibos contraditórios.

O interessado, no registro do título (art. 233) tem o direito de exigir o lançamento no Protocolo, com o respectivo número de ordem, nos casos em que, dessa formalidade decorram direitos de prioridade para, ele, não obstante haja exigências a satisfazer (artigo 15).

E única e exclusivamente o número de ordem. do lançamento no Protocolo, da prenotação, provará a prioridade. A comprova desta s6 por certidão da classificação ordinal no Protocolo. Dai a importância da escrituração este livro e incumbir tal serviço, pessoalmente, ao oficial do registro.

Recusada a prenotação pelo oficial o interessado deve recorrer imediatamente ao Juiz Corregedor do Ofício. É o seu recurso.

Prenotado o título tem o oficial prazo de 5 dias para verificar a legalidade e a validade do título, procedendo ao seu registro se o mesmo estiver em conformidade com a lei. (§ 1.º do art. 215).

A prenotação só é útil quando dela decorrer prioridade e admitir o interessado na promoção do registro a preterição do seu direito por qualquer outro ato ou fato superveniente.

Não há tal decorrência quando o registro tem tão só o efeito de permitir a disponibilidade do imóvel (arts. 242 e 243), entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações (art. 244 in fine).

Medeia sempre entre a lavratura do título, seja público ou particular e a sua apresentação nos ofícios de registro um decurso de tempo mais ou menos longo. Se o interessado na promoção do registro tiver receio de alguma preterição se cercará da cautela de obter o título o mais depressa possível para solicitar ao oficial do registro competente a sua prenotação.

Depois desta, já com as garantias da prioridade, se procederá ao exame do título e se cuidará da solução de qualquer divergência ou complementação de documentação.

Não sendo o registro obrigatório nada impede o recebimento do título sem prenotação, quando a parte não a exigir ou dela declinar, para ser examinada a conformidade daquele com a lei e o quanto dos emolumentos a que terá direito o oficial a perceber antes da prática do registro (artigo 17).

Nada impede que o portador de um título queira tão só se inteirar de estar ou não o mesmo em ordem e em quanto importariam as despesas se o interessado (artigo 233) julgar conveniente registrá-lo.

Tal exame e cálculo, sem prazo fixado em lei, independente da prova de ser o portador do título pessoa que possa promover o registro (arts. 233, 266, § 3.º do art. 266, 267, 268, 269 e § 2.º do art. 274).

Do exame do título, com. prenotação ou sem ela, pode ocorrer a dúvida.

Dispunha o decreto 370 no art. 66" ...o oficial, duvidando da legalidade do título, pode recusar-lhe o registro..."

Hoje, a dúvida é recurso cabível para, dirimir as causas do adiamento da prática do ato nos registros públicos. Não surge tão só quando o oficial. duvide da legalidade ou da validade do instrumento mas também da não conformidade com a lei ou mais exigências, até as de caráter fiscal.

Surge a dúvida até quando o adiamento se der por disposição legal como nas hipóteses dos §§ 2º do art. 266 e único do art. 267.

É possível pois ocorrer a suscitação de dúvida sem o oficial ter dúvida alguma quanto A legalidade ou validade do documento e também não a ter quanto A necessidade da comprovação do cumprimento de qualquer exigência legal. Embora com todas essas certezas, tendo o interessado solicitado a prenotação, o oficial terá que levantar dúvida e remeter o título a Juízo.

Ocorrerá dúvida da certeza de caber tal exigência. O próprio interessado, mesmo sem discordar do oficial, mas diante da impossibilidade de satisfazer o exigido terá de recorrer ao processo de dúvida corno a (única solução, jurídica aplicável ao impasse em que se encontra.

Tendo solicitado o exame do título sem prenotação e tendo sido formuladas exigências que o interessado considere sem fundamento legal ou impossíveis de satisfazer, poderá promover o processo de dúvida perante o Juiz Corregedor do ofício. Tocar a ele o ônus das custas (dec. 14.234, de 16-10-44. art. 34, § 1.º).